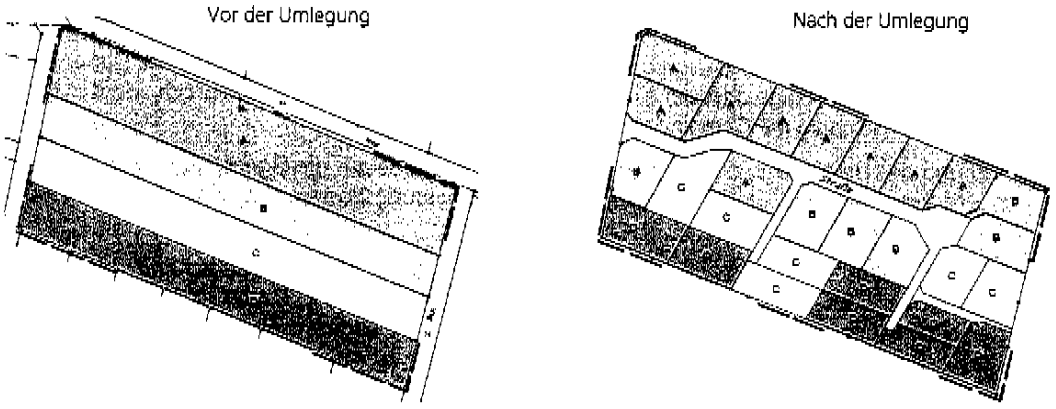
Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Hannover
- Umlegungsstelle -

Informationsblatt

zur Durchführung einer Umlegung nach den §§ 45 – 79 des Baugesetzbuchs

Das Umlegungsverfahren ist ein gesetzlich geregeltes Grundstückstauschverfahren im Geltungsbereich eines Bebauungsplans oder in der im Zusammenhang bebauten Ortslage. Es hat den Zweck, die im Umlegungsgebiet liegenden Grundstücke so neu zu ordnen, dass nach Lage, Form und Größe für die bauliche (oder sonstige) Nutzung zweckmäßig gestaltete Grundstücke entstehen. Dabei sind die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen wie z.B. Art und Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen, die öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sowie die Ausgleichs- und Ersatzflächen zu berücksichtigen.



Beteiligte, Umlegungsausschuss, Geschäftsstelle

Beteiligte im Umlegungsverfahren sind die Eigentümer der im Umlegungsgebiet gelegenen Grundstücke, die Inhaber von Rechten (z.B. Erbbauberechtigte, Inhaber von Dienstbarkeiten, Hypothekengläubiger, Pächter) sowie die Gemeinde und ggf. der Erschließungsträger.

Die Umlegung wird von einem Umlegungsausschuss durchgeführt, der vom Rat der Gemeinde gebildet wird. Der Umlegungsausschuss besteht aus sieben Mitgliedern. Der Vorsitzende des Umlegungsausschusses muss die Befähigung zum Richteramt haben. Von den übrigen Mitgliedern müssen je ein Mitglied die Befähigung zum höheren vermessungstechnischen Verwaltungsdienst und zum höheren bautechnischen Verwaltungsdienst haben. Ein Mitglied muss Sachverständiger für die Grundstückswertermittlung sein. Die drei übrigen Mitglieder müssen dem Rat der Gemeinde angehören.

Der Umlegungsausschuss entscheidet im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften nach seiner freien, nur durch die Rücksicht auf das Gemeinwohl geleiteten Überzeugung und ist an Weisungen nicht gebunden.
Zur Erledigung seiner Aufgaben bedient sich der Umlegungsausschuss einer Geschäftsstelle, die beim Katasteramt Hannover eingerichtet ist.

Post- und Hausanschrift:
Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Hannover - Umlegungsstelle -
Postfach 3309
30033 Hannover
Telefon: 0511 30245-474
Ständehausstraße 16
30159 Hannover
Telefax: 0511 30245-450
eMail: baulandmanagement@gll-h.niedersachsen.de

Die Geschäftsstelle steht den Umlegungsbeteiligten in allen mit der Umlegung zusammenhängenden Fragen zur Verfügung.

Verfahrensablauf

Nachdem die Umlegung vom Rat der Gemeinde angeordnet ist, wird sie durch einen Beschluss des Umlegungsausschusses förmlich eingeleitet **(Umlegungsbeschluss)**. Anschließend wird der Umlegungsbeschluss in der Gemeinde ortsüblich bekannt gemacht. Aus der Bekanntmachung ist ersichtlich, welche Grundstücke in das Verfahren einbezogen sind. Die Bekanntmachung bewirkt eine **Verfügungs- und Veränderungssperre**, die im Grundbuch durch einen **Umlegungsvermerk** abgesichert wird.

Aufgrund der Verfügungs- und Veränderungssperre bedürfen alle Verfügungen über ein Grundstück und alle Veränderungen an einem Grundstück (z.B. Verkauf, Belastung, Veränderungen der Erdoberfläche, Errichtung oder Veränderung von Gebäuden oder baulichen Anlagen) der Genehmigung durch den Umlegungsausschuss.
Die tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse der am Umlegungsverfahren beteiligten Grundstücke werden nach den Angaben von Grundbuch und Liegenschaftskataster festgestellt und in einem **Bestandsverzeichnis** einer **Bestandskarte** und erfasst. Teile des Bestandsverzeichnisses und die Bestandskarte werden in der Gemeinde für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Die Einsichtnahme in die o.a. Dokumente ist jedem gestattet, der ein berechtigtes Interesse darlegt.

Die technische Bearbeitung der Umlegung beginnt ggf. nach einer Neuvermessung der Verfahrensgrenze mit der Ermittlung des jedem Eigentümer zustehenden Anteils an den neuen Bauplätzen.

Hierzu werden alle im Umlegungsgebiet gelegenen Grundstücke rechnerisch zur **Umlegungsmasse** vereinigt. Aus der Umlegungsmasse werden die im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sowie die Ausgleichs- und Ersatzflächen ausgeschieden und der Gemeinde oder dem sonstigen Erschließungsträger zugeteilt. Die verbleibende Masse ist die **Verteilungsmasse**. Sie wird nach dem individuellen **Sollanspruch**, der sich aus dem Verhältnis der Grundstückswerte ergibt, in dem die alten Grundstücke zueinander gestanden haben, auf die beteiligten Grundeigentümer verteilt.

Bei der Umlegung werden die Verkehrswerte der alten und neuen Grundstücke, bezogen auf den Zeitpunkt der Bekanntmachung des Umlegungsbeschlusses, ermittelt. Dabei wird den Altgrundstücken in der Regel die Qualität **„Rohbauland"** und den neuen Bauplätzen die Qualitätsstufe **„baureifes Land"** zugeordnet, d.h., die Grundstücke erfahren durch die Umlegung eine Wertsteigerung, die als **Umlegungsvorteil** bezeichnet wird. Dieser wird von der Gemeinde abgeschöpft mit der Folge dass bei einer Zuteilung entsprechend dem Sollanspruch von den Eigentümern in der Regel ein Geldausgleich an die Gemeinde zu zahlen ist.

Mit der Abschöpfung des Umlegungsvorteils ist ein Teil der üblicherweise auf die Eigentümer zukommenden Kosten (z.B. Grunderwerbsanteil in den Erschließungsbeiträgen, Vermessungskosten, Notarkosten, Grundbuchkosten) abgegolten.

Aus der Verteilungsmasse sind den Eigentümern dem Umlegungszweck entsprechend nach Möglichkeit Grundstücke in gleicher oder gleichwertiger Lage wie die Einwurfsgrundstücke und in Höhe des Sollanspruchs zuzuteilen. Ist eine Zuteilung in Höhe des Sollanspruchs nicht möglich, findet insoweit ein Ausgleich in Geld statt. Bei der Zuteilung sind die berechtigten Wünsche der Beteiligten zu berücksichtigen. Mit Einverständnis des Eigentümers kann auch ein Grundstück außerhalb des Umlegungsgebietes zur Zuteilung vorgesehen werden. Auch die Begründung von Miteigentum an Grundstücken oder die Zahlung einer Geldabfindung sind möglich.

Unter Beachtung vorstehender Grundsätze fertigt die Geschäftsstelle einen Zuteilungsentwurf, der mit den Eigentümern erörtert wird.

Nach der Erörterung wird der **Umlegungsplan**, bestehend aus der **Umlegungskarte** und dem **Umlegungsverzeichnis** durch Beschluss des Umlegungsausschusses aufgestellt. Der Umlegungsplan enthält den in Aussicht genommenen Neuzustand mit allen tatsächlichen und rechtlichen Änderungen, die die im Umlegungsgebiet gelegenen Grundstücke erfahren. Der Beschluss über die Aufstellung des Umlegungsplans wird ortsüblich bekannt gemacht.

Jeder Beteiligte erhält einen seine Rechte betreffenden **Auszug aus dem Umlegungsplan** mit Rechtsbehelfbelehrung. Den Umlegungsplan kann jeder, der ein berechtigtes Interesse darlegt, einsehen. Der Umlegungsplan wird nach Ablauf der Rechtsbehelfsfrist oder wenn alle möglichen Rechtsmittel ausgeschöpft sind unanfechtbar. Dies wird ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung der Unanfechtbarkeit wird der bisherige Zustand durch den im Umlegungsplan vorgesehenen neuen Rechtszustand ersetzt. Gleichzeitig werden die im Umlegungsplan festgesetzten Geldleistungen fällig.

Das Umlegungsverfahren wird mit der Vermessung der neuen Grundstücke und der Berichtigung der öffentlichen Bücher (Grundbuch, Liegenschaftskataster, ggf. Baulastenverzeichnis) abgeschlossen.

Rechtsbehelfe

Gegen die Entscheidungen des Umlegungsausschusses (Umlegungsbeschluss, Umlegungsplan, Inkraftsetzung) kann Widerspruch erhoben werden. Über den Widerspruch entscheidet der Umlegungsausschuss. Gibt er dem Widerspruch nicht statt, ergeht ein Widerspruchsbescheid. Danach kann ein Antrag auf gerichtliche Entscheidung durch das Landgericht Hannover -Kammer für Baulandsachen- gestellt werden.

Verfahrenskosten

Die Verfahrenskosten, insbesondere die Vermessungskosten und die Kosten der Geschäftsstelle und des Umlegungsausschusses trägt die Gemeinde.

Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Hannover
- Umlegungsstelle -

Ablauf eines Umlegungsverfahrens nach den §§ 45 - 79 Baugesetzbuch

Bebauungsplan
Aufstellungsbeschluss
§ 2 Abs. 1

Umlegungsanordnung (§ 46)
durch den Gemeinderat
Anweisung an den Umlegungsausschuss, das Verfahren einzuleiten

Umlegungsbeschluss (§ 47)
durch den Umlegungsausschuss
Nach Anhörung der Eigentümer
Formelle Einleitung des Verfahrens
Bezeichnung des Gebiets und aller Grundstücke
ortsübliche Bekanntmachung (§ 50)

→ Verfügungs- und Veränderungssperre (§ 51)
→ Eintragung des Umlegungsvermerks (§ 54)
→ gesetzliches Vorkaufsrecht (§ 24)

Bestandskarte und Bestandsverzeichnis (§ 53)
Nachweis des alten Bestands, Erfassung der Beteiligten
öffentliche Auslegung

Verhandlungen und Erörterung (§ 66)
mit den Beteiligten (Eigentümer, dinglich Berechtigte und andere Rechtsinhaber)

Vorwegnahme der Entscheidung (§ 76)
für einzelne Regelungen mit Einverständnis der Beteiligten

Bebauungsplan
rechtsverbindlich § 10

Umlegungsplan (§§ 66 - 70)
Nachweis des Neuzustands in Umlegungskarte (§ 67) und Umlegungsverzeichnis (§ 68)
Bekanntmachung der Aufstellung (§ 69)
Zustellung an alle Beteiligten (§ 70)

Vorzeitige Besitzeinweisung (§ 77.1)
in örtliche Verkehrs- und Grünflächen

Vorzeitige Besitzeinweisung (§ 77.2)
in alle anderen Grundstücke

Inkrafttreten (§ 71)
durch öffentliche Bekanntmachung des Zeitpunkts der Unanfechtbarkeit
ggf. tlw. Inkrafttreten
Die neuen Grundstücke und Rechte treten an Stelle der alten, Besitzeinweisung (§ 72)

Vollziehung des Umlegungsplans (§ 72)
- Verschaffung der Besitzrechte
- Abmarkung
- Finanzielle Abwicklung (§ 64)

Berichtigung der öffentlichen Bücher
- Grundbuch
- Liegenschaftskataster
- Baulastenverzeichnis

Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Hannover
- Umlegungsstelle -

Informationsblatt

zur Durchführung einer vereinfachten Umlegung nach den §§ 80 – 84 des Baugesetzbuchs

Die vereinfachte Umlegung ist ein gesetzlich geregeltes Grundstückstauschverfahren im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes oder innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Zweck der vereinfachte Umlegung ist die gegenseitige Zuordnung von Teilen unmittelbar aneinandergrenzender oder in enger Nachbarschaft liegende Grundstücke zur Erschließung oder Neugestaltung bebauter und unbebauter Grundstücke, sodass nach Lage Form und Größe für die bauliche oder sonstige Nutzung zweckmäßig gestaltete Grundstücke entstehen. Die auszutauschenden oder zuzuteilenden Grundstücke oder Grundstücksteile dürfen nicht selbständig bebaubar sein.

Durch vereinfachte Umlegungen können die Grundstücksverhältnisse auch gegen den Willen der betroffenen Grundstückseigentümer bereinigt werden, wenn das dem öffentlichen Interesse dient.

Durch die vereinfachte Umlegung können betroffene Dienstbarkeiten neu geordnet, begründet oder aufgehoben werden.

Zuständigkeit

Die Durchführung einer vereinfachten Umlegung ist eine Selbstverwaltungsangelegenheit der Gemeinde. Sie kann diese Aufgabe ihrem Umlegungsausschuss übertragen. Hiervon hat die Gemeinde Gebrauch gemacht, da der Umlegungsausschuss für umfangreiche Neuordnungen im Zuge von Baulandumlegungen bereits tätig ist.

Der Umlegungsausschuss ist vom Rat der Stadt/Gemeinde gebildet. Er besteht aus sieben Mitgliedern. Sie entscheiden im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften nach ihrer freien, nur durch Rücksicht auf das Gemeinwohl geleiteten Überzeugung und sind an Weisungen nicht gebunden. Der Vorsitzende des Umlegungsausschusses muss die Befähigung zum Richteramt haben. Von den übrigen Mitgliedern müssen je ein Mitglied die Befähigung zum höheren technischen Verwaltungsdienst einer der Fachrichtung „Vermessungs- und Liegenschaftswesen" und zum höheren technischen Verwaltungsdienst der Fachrichtung „Hochbau" oder Städtebau" oder einer der Fachrichtungen „Bauingenieurwesen" haben. Ein Mitglied muss Sachverständiger für die Grundstückswertermittlung sein. Die drei übrigen Mitglieder gehören dem Rat der Gemeinde an.

Zur Vorbereitung seiner Aufgaben und Ausführung seiner Beschlüsse bedient sich der Umlegungsausschuss einer Geschäftsstelle. Die Geschäftsstelle des Umlegungsausschusses ist eingerichtet bei der Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Hannover.

Post- und Hausanschrift:

Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Hannover - Umlegungsstelle -

Postfach 3309
30033 Hannover
Telefon: 0511 30245-474

Ständehausstraße 16
30159 Hannover
Telefax: 0511 30245-450

eMail: baulandmanagement@gll-h.niedersachsen.de

Die Geschäftsstelle steht den Beteiligten allen mit dem vereinfachte Umlegungsverfahren zusammenhängenden Fragen zur Verfügung.

Verfahrensablauf

Zu Beginn des Verfahrens werden alle tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse an den Grundstücken festgestellt und im Umlegungsverzeichnis -Alter Bestand- erfasst.

Die Lage der neuen Grundstücksgrenzen wird unter Mitwirkung der betroffenen Grundstückseigentümer festgestellt und in einer Karte dargestellt. Die neuen Grundstücke werden im Umlegungsverzeichnis -Neuer Bestand- beschrieben. Art und Umfang der notwendigen Änderungen von Dienstbarkeiten und die sonstigen dinglichen Rechte werden in einem besonderen Teil aufgeführt.

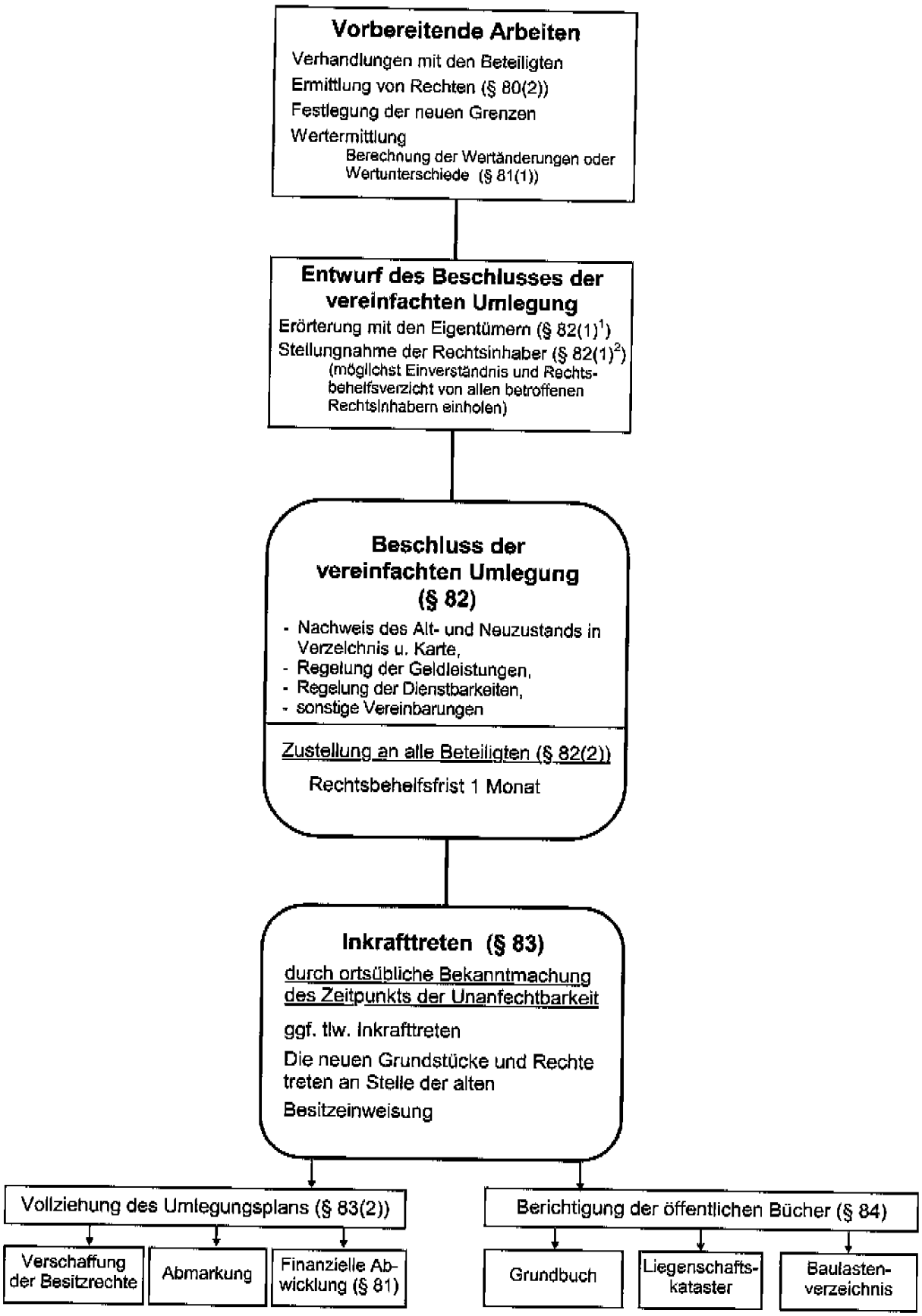
Wertänderungen der Grundstücke, die durch die vereinfachte Umlegung bewirkt werden oder Wertunterschiede ausgetauschter Grundstücke sind in Geld auszugleichen. Gläubigerin und Schuldnerin der Geldleistungen ist die Gemeinde, die Eigentümer können mit ihrer Zustimmung andere Vereinbarungen treffen. Die Geldleistungen werden mit Eintritt der Unanfechtbarkeit des Beschlusses über die vereinfachte Umlegung fällig. Beteiligten, deren Rechte durch den Beschluss getroffen werden, wird vor der Beschlussfassung Gelegenheit zur Stellungsnahme gegeben. Der Umlegungsausschuss setzt durch Beschluss der vereinfachten Umlegung die neuen Grenzen und die Geldleistungen fest und regelt die Neubegründung und Aufhebung von Rechten. Allen Beteiligten wird ein ihre Rechte betreffender Auszug aus dem Beschluss zugestellt.

Rechtsbehelfe

Gegen den Beschluss der vereinfachten Umlegung kann Widerspruch erhoben werden. Über den Widerspruch entscheidet der Umlegungsausschuss. Gibt er dem Widerspruch nicht statt, ergeht ein Widerspruchsbescheid. Danach kann ein Antrag auf gerichtliche Entscheidung durch das Landgericht Hannover -Kammer für Baulandsachen- gestellt werden.

Abschluss der vereinfachten Umlegung

Der Zeitpunkt der Unanfechtbarkeit des Beschlusses der vereinfachten Umlegung wird ortsüblich bekannt gemacht. Damit wird der bisherige Rechtszustand durch den neuen Rechtszustand ersetzt. Die Gemeinde weist die Eigentümer in die neue Besitz- und Nutzungsrechte ein. Sie ist auch für die Abwicklung der Geldleistungen zuständig.

Weitere Auskünfte und Information erhalten Sie von der Geschäftsstelle bei der Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Hannover -Katasteramt-.

Ablauf eines vereinfachten Umlegungsverfahrens nach den §§ 80 - 84 Baugesetzbuch